

## **KIMITOÖNS KOMMUN KEMIÖNSAAREN KUNTA**

SVARTNÄS STRANDDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV  
STRANDDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMARNAN

SVARTNÄSIN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTFLADAHOLMAR-  
NAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

PLANBESKRIVNING

Version 1.2



~~20.9.2023~~ 7.5.2024

**Nosto Consulting Oy**

## **Innehållsförteckning**

1.1.	Identifikationsuppgifter .....	5
1.2.	Planområdets läge .....	5
1.3.	Planens syfte .....	5
1.4.	Stranddetaljplanens utformning .....	6
2.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	7
	Allmän beskrivning av området .....	7
	Naturmiljön .....	7
	Byggd miljö .....	7
	Teknisk försörjning .....	8
	Trafik .....	8
	Fornminnen .....	8
	Markägförhållanden .....	8
2.2.	Planeringssituation .....	8
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen .....	8
	Landskapsplan .....	9
	Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland .....	10
	Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser .....	10
	Generalplan .....	11
	Stranddetaljplanen .....	14
	Byggnadsordning .....	15
	Moderfastighetsutredning .....	16
	Naturinventering .....	16
	Planens baskarta .....	17
	Byggförbud .....	17
3.1.	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten .....	18
3.2.	Deltagande och samarbete .....	18
	Myndighetssamarbete .....	18
	Program för deltagande och bedömning .....	18
	Intressenter och anhängiggörande samt planutkast .....	18
	Planförslag .....	19
	Planen godkänns .....	19

4.1.	Planens struktur .....	20
	Dimensionering .....	20
	Service .....	20
4.2.	Områdesreserveringar .....	20
	Kvartersområden .....	20
	Jord- och skogsbruksområden .....	21
4.3.	Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar .....	21
4.4.	Stranddetaljplanens konsekvenser .....	22
	Konsekvenser för den byggda miljön .....	22
	Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	23
	Konsekvenser för klimatet .....	23
	Ekonomiska konsekvenser .....	24
5.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	25
5.2.	Genomförande och tidtabell .....	25
5.3.	Uppföljning av genomförandet .....	25

- BILAGOR
- 1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
  - 2) Program för deltagande och bedömning
  - 3) Plankarta, planbeteckningar och -bestämmelser
  - 4) Naturinventering
  - 5) Utlåtanden om planutkastet
  - 6) Bemötande av utlåtandena om planutkastet
  - 7) Utlåtanden om planförslaget
  - 8) Bemötande av utlåtandena i förslagsskedet

## VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	16.3.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 18.4.2023 § 53
1.0	Planförslag	20.9.2023	Behandlat i tekniska nämnden i Kimitoön 30.11.2023 § 121
1.1	Planen till behandling för godkännande	<del>(29.2.2024)</del>	
1.2	Planen till behandling för godkännande	7.5.2024	Godkänd i Kimitoöns kommunfullmäktige __.__.2024 §

# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

---

## 1.1. Identifikationsuppgifter

### **KIMITOÖNS KOMMUN SVARTNÄS STRANDEDETALJPLAN OCH ÄNDRING 2 AV STRANDEDETALJPLANEN FÖR KORTFLADAHOLMARNÄ**

#### **Stranddetaljplanen gäller:**

Fastigheterna 322-539-1-46 FLADA III och 322-498-1-5 Svartnäs.

#### **Genom stranddetaljplanen bildas:**

Kvarter 1, jord- och skogsbruksområde.

#### **Planeringsorganisation**

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy (Åbo) har ansvarat för utarbetandet av stranddetaljplanen.

#### **Behandlingsskeden**

Planarbetet kungjordes anhängigt	25.4.2023
Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var offentligt framlagda	27.4.2023–26.5.2023
Planförslaget var offentligt framlagt	14.12.2023–12.1.2024.
Kommunfullmäktige godkände planen	__._.2024

## 1.2. Planområdets läge

Planområdena är belägna i Kaxkäla och Västanfjärd i Kimitoöns kommun. Kaxkäla planområde finns i Svartnäs ca 37 mot sydväst från Kimito centrum. Det finns en fast vägförbindelse till området. Västanfjärds planområde ligger på Kortfladaholmarna och till dem finns ingen vägförbindelse.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

## 1.3. Planens syfte

Målet med stranddetaljplanen och ändringen av stranddetaljplanen är att ta bort en byggplats för fritidshus som anvisats i den gällande stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna och att anvisa jord- och skogsbruksområde i detta område. På motsvarande sätt överförs bygg rätt till den andra fastigheten Svartnäs, där två byggplatser för fritidsboende anvisas. Den ena av dessa byggplatser har anvisats i området i strandgeneralplanen.

Genomförandet av stranddetaljplanen har inga betydande konsekvenser på riks- eller landskapsnivå.

#### **1.4. Stranddetaljplanens utformning**

Tillägg 7.5.2024:

Stranddetaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämelsen kan den tidigare utformning av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

## 2. Utgångspunkter

---

### 2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### Allmän beskrivning av området

Planområdet består av fastigheterna 322-539-1-46 FLADA III och 322-498-1-5 Svartnäs. En styckningsförrättning har gjorts i planeringsområdet men förrättningen har inte ännu registrerats.

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 2,36 hektar. Den verkliga strandlinjen i området är sammanlagt ca 328 meter och den omräknade strandlinjen ca 270 meter.

#### Naturmiljön

Planeringsområdet på Kortfladaholmarna består av barrskogsdominerad hållmark i naturligt tillstånd, präglad av branta klippor. I delområdet Svartnäs är planeringsområdet i huvudsak en obebyggd, lövträdsdominerad terräng.

Inom planområdet finns inga landskapsområden som klassificerats som värdefulla på riks- eller landskapsnivå. Markgrunden på Kortfladaholmarna är berg. I Svartnäs planeringsområde är jordmånen blandad och den huvudsakliga jordarten har inte utretts. (Källa: gtkdata.gtk.fi/maankamara).



Terräng i planeringsområdet.

En naturinventering utarbetades över Svartnäs-området 10.9.2023 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). I området påträffades inga särskilda, värdefulla naturtypsobjekt som bör tas hänsyn till i markanvändningen.

#### Byggd miljö

Fastigheterna i planeringsområdet är i huvudsak obebyggda. På fastigheten Svartnäs finns en halvfärdig rökbastu. I närheten av planeringsområdena finns främst fritidsbebyggelse.



Rökbastun som håller på att byggas och byggnader i planeringsområdets näromgivning.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjningen ordnas fastighetsvis.

### **Trafik**

Till planområdet på Kortfladaholmarna finns ingen vägförbindelse. Till Svartnäs färdas man längs Högsåravägen och Svartnäsvägen. På Högsåravägen är den genomsnittliga dygnstrafiken (2021) 58 fordon. (Källa: Trafikledsverket).

Söder om planområdet, ca 150 meter bort finns hamnen för färjerafiken mellan Svartnäs och Högsåra. Färjan trafikerar från hamnen till Högsåra cirka 10 gånger på vardagarna.

### **Fornminnen**

Det finns inga kända fornminnen i planområdet.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna i planområdet är privatägda.

## **2.2. Planeringssituation**

### **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

#### **En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar**

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

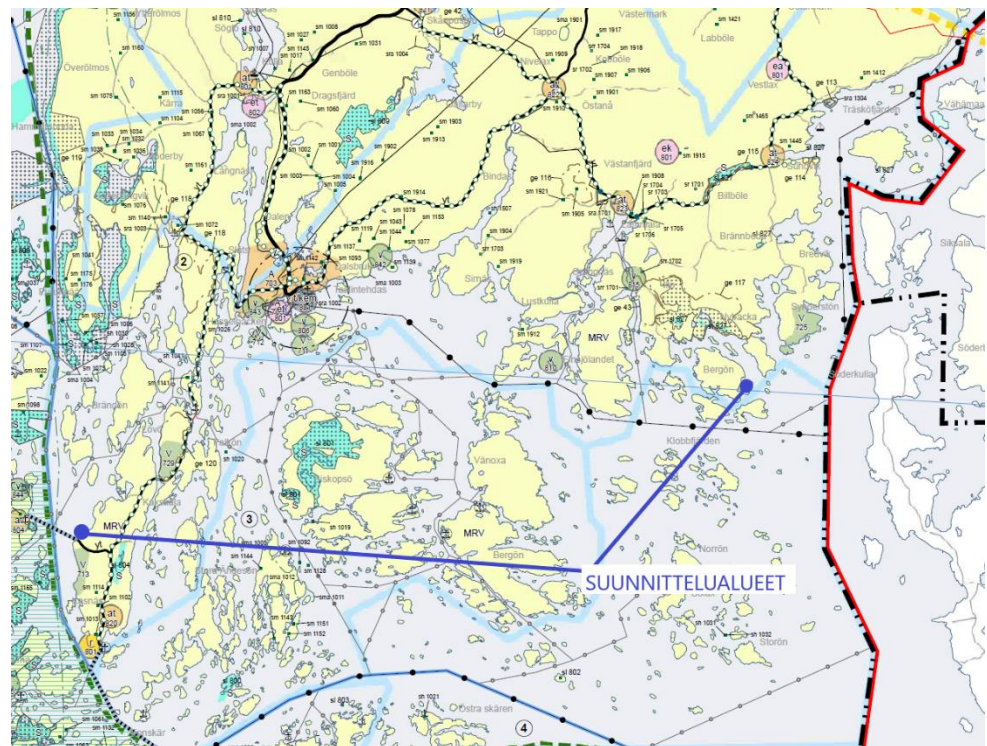


- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

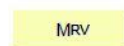
## Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Egentliga Finland 20.3.2013. I landskapsplanen är planeringsområdena jord- och skogsdominerade områden som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism (MRV).

Planområdenas ungefärliga läge i landskapsplanen:



Källa: Landskapsplan, karta.



### MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousohjaava alue, jolla on erityisiä matkailu- ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen uikiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

#### SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisessa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsevää loma-asutusta, matkailu- ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asutusta, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

### JORD- OCH SKOGSBRUKS- / FRILUFTS- / REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Utöver jord- och skogsbruk som områdena anvisas för fritidsboende och för turism- och friluftsvirksamhet. Områdena kan även utnyttjas för både friluftsliv och som strområden enligt allemansrätten och begränsat för fast bosättning av glesbebyggelsekarakter.

#### PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa utan att orimligt skada huvudsakligt användningsytt eller de aktiviteter som belämnar fritidsbosättningen, turismen och rekreativ användningen, samt med landskaps- och miljöaspekter i beaktande, bl.a. ny permanent bosättning och, enligt speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

Planeringsområdet hör till delområde 2 för dimensioneringen av fritidsbebyggelse, dvs. 5–7 fbe/km och 40 % fri strand.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %  
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

**PLANERINGSBESTÄMMELSE:**

För varje delområde kan anvisas det antal byggplatser per strandkilometer som anvisats i samband med zonbeteckningen. Den kvarstående omfattningen obebyggd strand får inte underskrida den procentandel av den totala strandlinjen som anvisats i samband med områdesbeteckningen. Det slutliga antalet byggplatser bestäms i en mer detaljerad plan, utgående från strandens beskaffenhet och de egenskaper som hänför sig till byggmöjligheterna.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

### **Etapplandskapsplan för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland**

Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland godkändes 11.6.2018. Landskapsstyrelsen har genom sitt beslut 27.8.2018 bestämt att planen ska träda i kraft innan den vunnit laga kraft. Om landskapsfullmäktiges beslut om godkännande inlämnades två besvär som Åbo förvaltningsdomstol avslog genom sitt beslut 1.10.2019. Högsta förvaltningsdomstolen avslog 6.7.2020 ansökan om besvärstillstånd som hade gjorts med anledning av förvaltningsdomstolens beslut. Etapplandskapsplanen har inga beteckningar i planområdena.

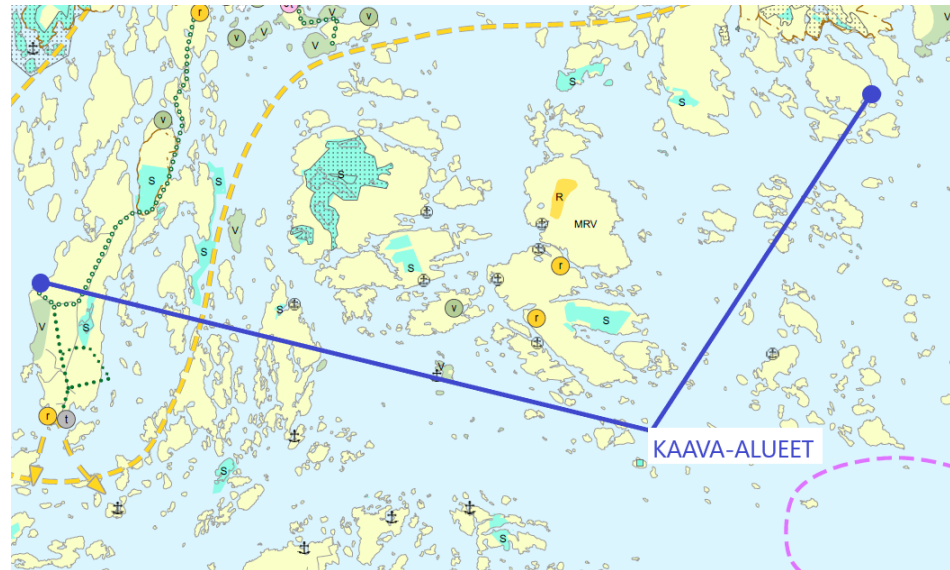
### **Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser**

Landskapsfullmäktiga godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Landskapsstyrelsen bestämde genom sitt beslut 13.9.2021 att landskapsplanen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen.

I etapplandskapsplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation (MRV). Den gällande etapplandskapsplanen upphäver och ersätter beteckningarna för V-, R-, S-, M-, MRV-områdesreservering och v-, r-, s-objekt i den gällande landskapsplanen.

På delområdet Svartnäs berörs planeringsområdet dessutom av en objektsbeteckning för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Planerna och åtgärderna ska vara långsiktiga åtgärder som stöder åretruntaktiviteter och näringar samt drar fördel av områdenas särdrag. Planerna och åtgärderna ska också främja områdets verksamheter och tillgänglighet på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

## Planeringsområdets läge i etapplandskapsplanen:



- MÅLOMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM, FRILUFTSLIV OCH REKREATION  
 På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation

### PLANERINGSBESTÄMMEELSE:

Planerna och åtgärderna ska vara långsiktiga funktioner som sker året om samt stödjer näringarna och utnyttjar områdenas särdrag. Dessutom ska de främja funktionerna på och närheten av målområdet för utveckling på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

På Kasnäs-Tykö, Velhonvesi och Skärgårdens ringväg samt andra motsvarande målområden för utveckling bör det utvecklas attraktiva och trygga förutsättningar för cykel- och gångtrafik.

MRV

### JORD- OCH SKOGSBRUKS- /FRILUFTSLIVS- /REKREATIONSOMRÅDE

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda utvecklingsbehov för turism och rekreation. Områdena kan förutom för jord- och skogsbruk anvisas för fritidsbebyggelse och turismverksamheter. Områdena kan enligt prövning även användas för fast bosättning av glesbygdsliknande typ.

### PLANERINGSBESTÄMMEELSE:

Som komplettering och utvidgning till de existerande områdena kan man i den mer detaljerade planeringen anvisa, utan att oskäligt skada det huvudsakliga användningssyftet, funktioner som tjänar fritidsbebyggelsen, turism och rekreatjonsbruk, samt med beaktande av landskaps- och miljö-synpunkterna, bl.a. ny permanent bosättning och, styrd av speciallagstiftning, även andra aktiviteter.

## Generalplan

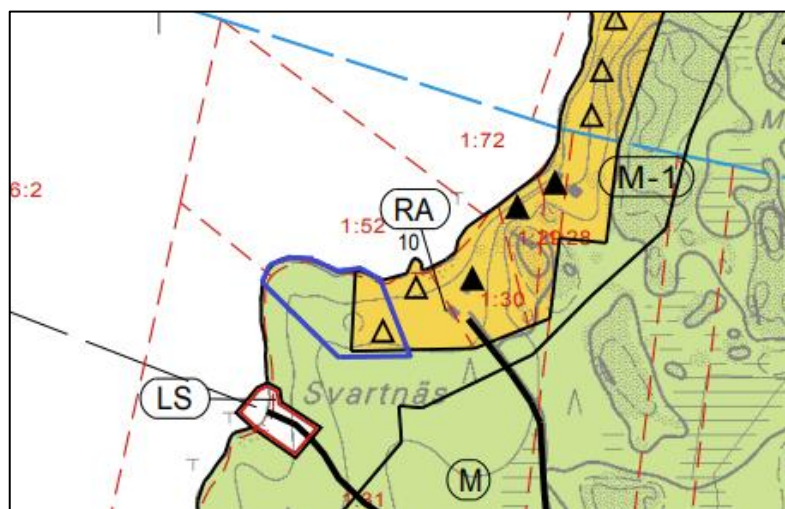
För Kortfladaholmarna finns ingen gällande generalplan.

Stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård, godkänd 1.4.2003, är i kraft i Svartnäs planeringsområde. I strandgeneralplanen har planeringsområdet anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område och ett område för fritidsbostäder.

Enligt bestämmelserna i stranddelgeneralplanen får man på en byggplats i ett område för fritidsbostäder uppföra en fritidsbostad och en bastu, vilkas sammanlagda våningsyta får vara 120 m<sup>2</sup>, förutsatt att terrängen tillåter det. En del av fritidsbostaden får genomföras som en fristående, högst 25 m<sup>2</sup> stor gäststuga. Den separata bastubyggnaden får vara högst 25 vy-m<sup>2</sup>. Därtill får man

bygga ett separat, högst 40 m<sup>2</sup> stort, kallt förråd. Byggnaderna på en byggplats ska bilda ett enhetligt gårdsområde så att byggnaderna står högst 40 meter från varandra. Den högst 25 m<sup>2</sup> stora bastun får också placeras längre bort från gårdsområdet, om det är nödvändigt med hänsyn till terrängen. Byggnaderna ska placeras minst 20 meter från strandlinjen. Den högst 25 m<sup>2</sup> stora bastu- eller förrådsbyggnaden får, om terrängen och vegetationen tillåter det, byggas närmare, dock på ett avstånd av minst 10 meter från strandlinjen. Nya byggnader ska anpassas omsorgsfullt till terrängen och smälta in i det befintliga byggnadsbeståndet. Båthus får inte byggas i anslutning till fritidsbostäderna. I jord- och skogsbruksområden är det endast tillåtet att uppföra byggnader som betjänar jord- och skogsbruk eller fiske och inte är avsedda som bostäder, samt strandbastu som anvisats separat med beteckning. Byggrätten för fritidsbostäder och bostäder har specifikt för varje markägare överförs till RA-, RM-, AO-, AM, AT- eller T-områden, om det varit möjligt med hänsyn till terrängen eller landskapet.

Planområdets ungefärliga läge i strandgeneralplanen:



Källa: Kimito strandgeneralplan, plankarta.



#### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

Siffran anger högsta tillåtna antal fritidsbyggnadsplatser på området.

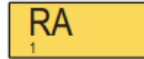
På var byggplats får byggas en fritidsbostad och en bastu, med en sammanlagd våningsyta om högst 120 m<sup>2</sup> då terrängen medger det. En del av bostaden kan förverkligas som en separat gäststuga, högst 25 m<sup>2</sup> vy. Högsta tillåtna våningsytan för en separat bastubyggnad är 25 m<sup>2</sup>. Därtill får byggas en ouppvärmad separat förrådsbyggnad om högst 40 m<sup>2</sup> vy.

Byggnaderna på byggplatsen bör bilda en enhetlig gårdsgrupp så, att byggnaderna placeras på högst 40 meters avstånd från varandra. En bastu om högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta kan, ifall det finns synnerliga terrängmässiga skäl, placeras även på ett längre avstånd från gårdsplanen.

Byggnaderna bör placeras minst 20 meter från strandlinjen. En bastu- eller förrådsbyggnad om högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta får, ifall terrängen och växtligheten det medger, byggas närmare, dock minst 10 meter från strandlinjen.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

Båthus får inte byggas på området i anslutning till fritidsbebyggelse.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

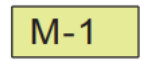
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on maaston sallimassa 120 m<sup>2</sup>. Osan loma-asunnosta voi toteuttaa yhtenä erillisenä, korkeintaan 25 m<sup>2</sup> suuruisena vierasmajana. Erillisen saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa yhden erillisen, enintään 40 m<sup>2</sup> suuruisen lämmittämättömän varastorakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yksi yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennukset sijoittuvat enintään 40 metrin päähän toisistaan. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen saunan voi maaston erityisesti vaatiessa sijoittaa myös kauemmaksi pihapiiristä.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m päähän rantaviivasta. Enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen sauna- tai varastorakennuksen saa maaston ja kasvillisuuden sallimassa rakentaa lähemmäksi, kuitenkin vähintään 10 m päähän rantaviivasta.

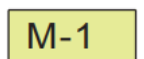
Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueelle ei saa loma-asuntojen yhteyteen rakentaa venevajaa.

**JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.**

På området tillåts endast byggande i anslutning till jord- och skogsbruk eller fiskeri, dock inte bostadsbyggande. Byggande av strandbastu är tillåtet om det har anvisats med särskild planebeteckning.

Områdets bostadsbyggnadsrätt har markägarvis överförs till RA-, RM-, AO-, AM-, AT- eller T-områdena om det har varit möjligt med hänsyn till terräng och landskap.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinoja palveleva muu kuin asuinrakentaminen sekä erikseen merkinnällä osoitetun rantasaunan rakentaminen.

Alueen loma- ja asuinrakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO-, AM-, AT- tai T-alueille, mikäli se maaston tai maiseman puolesta on ollut mahdollista.

**ALLMÄN BESTÄMMELSE:**

Kommunen kan bevilja byggnadslov för byggnad på denna generalplan anvisade byggnadsplatser för reservationer RA, AO, AM, RM och PY.

Siffran under SL-, SM- och SR-beteckningarna hänvisar till skilda skyddsområdesförteckningar.

Nybyggnader bör omsorgsfullt anpassas till landskapet samt till befintliga byggnadsbeståndet.

**UNDANTAGSBESTÄMMELSER:**

Av terrängmässiga eller annars vägande skäl kan på RA-området den till totalbyggnadsrätten om 120 m<sup>2</sup> våningsyta räknade separata bastubyggnaden och gäststugan förverkligas även som en byggnad om högst 45 m<sup>2</sup> våningsyta.

Före år 1940 uppförd byggnad, som representerar traditionell byggnadsstil eller som annars är kulturhistoriskt värdefull får på RA-område bevaras och iståndsättas stilenligt oavsett den i planen anvisade byggnadsrätten och övriga planebestämmelser. Sådana byggnader kan med särskilda skäl även utvidgas under förutsättning, att tillbyggnandet inte minskar på byggnadens historiska värde. Tillbyggnadsdelen räknas i områdets byggnadsrätt sålunda, att den ersätter den separata gäststugan. Tillbyggnaden får vara högst 25 m<sup>2</sup> vy eller högst hälften av den gamla byggnadens våningsyta.

**YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:**

Kunta voi myöntää rakennusluvan tässä yleiskaavassa osoitettujen RA-, AO-, AM-, RM- ja PY-aluevarausten mukaisille rakennuspaikoille.

Numerot SL-, SM- ja SR-merkintöjen alla viittaavat erillisiin suojelualueuetteluihin.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

**POIKKEUSMÄÄRÄYKSIÄ:**

Maastollisista tai muuten perustelluista syistä voi RA-alueen 120 m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeuteen laskettavan erillisen saunan ja vierasmajan toteuttaa myös yhtenä enintään 45 m<sup>2</sup> suuruisena rakennuksena.

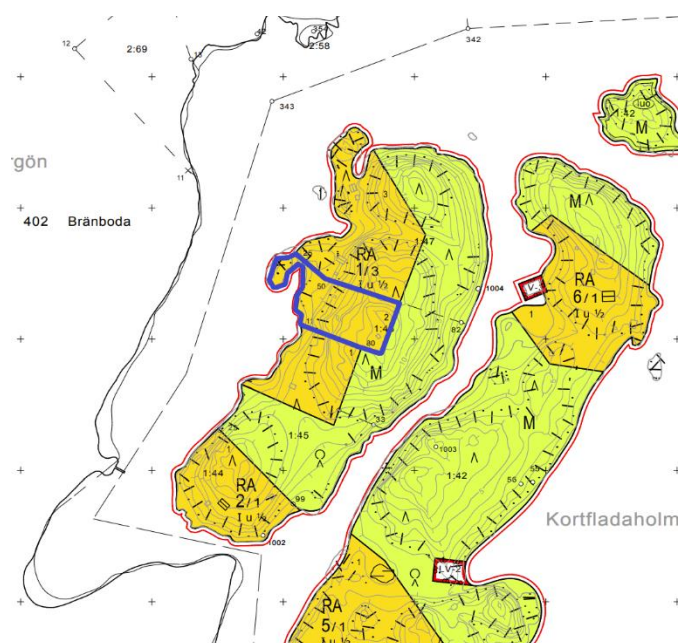
Perinteistä rakennustyyliä edustavan tai kulttuurihistoriallisesti muuten arvokkaan, ennen vuotta 1940 rakennetun rakennuksen saa RA-alueella säilyttää ja kunnostaa rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja muista kaavamääräyksistä riippumatta. Tällaisia rakennuksia voi erityisistä syistä myös laajentaa edellyttäen, että lisärakentaminen ei heikennä rakennuksen historiallista arvoa. Laajennusosa lasketaan alueen rakennusoikeuteen siten, että se korvaa erillisen vierasmajan. Laajennus saa olla kooltaan enintään 25 m<sup>2</sup> tai enintään puolet vanhan rakennuksen kerrosalasta.

En ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård är på gång i Svartnäs planeringsområde. Programmet för deltagande och bedömning beträffande denna planändring var framlagt offentligt 5.9–5.10.2019. Enligt programmet för deltagande och bedömning är målet med planändringen att uppdatera stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård som utarbetades för ca 20 år sedan, så att den motsvarar gällande lagstiftning och tillgodoser dagens behov. Stranddelgeneralplanen ändras så att den blir jämställd i förhållande till kommunens andra gällande strandgeneralplaner.

### Stranddetaljplanen

Det finns ingen gällande stranddetaljplan i Svartnäs planeringsområde. På Kortfladaholmarna gäller en ändring av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna (godkänd 3.3.2010).

I ändringen av stranddetaljplanen har Kortfladaholmarna anvisats som ett kvartersområde för fritidsbostäder. På en byggplats får man uppföra en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m<sup>2</sup> på varje tomt. Den separata bastun får vara högst 25 vy-m<sup>2</sup>. Den separata gäststugan får vara högst 25 vy-m<sup>2</sup>. Utöver den separata bastun kan även fritidsbostaden omfatta en bastu.



RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Ellei toisin ole määrätty, kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen vierasmajan, yhden erillisen saunan sekä varastorakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla saa olla yhteensä enintään 200 m<sup>2</sup>.  
Erillisen saunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Erillisen vierasmajan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>.  
Erillisen saunan lisäksi voi myös loma-asunnossa olla sauna.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.

Om inte annat har bestämts, på varje enskild tomt får byggas en fritidsbostad, en fristående gäststuga, en fristående bastu samt förrådsbyggnader.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m<sup>2</sup> vy. Den fristående bastuns våningsyta får vara högst 25 m<sup>2</sup> vy. Den fristående gäststugans våningsyta får vara högst 25 m<sup>2</sup> vy. Forutom den fristående bastun, får bastu även finnas i fritidsbyggnaden.

M

Maa- ja metsätalousalue.

M

Jord- och skogsbruksområde.

#### Allmänna bestämmelser

Tomtindelningen är riktgivande.

Om inte annat har bestämts, skall byggnaderna vara på minst 30 meters avstånd från strandlinjen enligt höjden för medelvattenståndet. Bastubyggnad och förrådsbyggnaderna på båtplatserna skall vara på minst 10 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Den lägsta golvnivån för alla byggnader skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Som fasadmateriell skall trä användas. Ytorna på byggnadernas vattentak får inte vara sådana att de reflekterar ljus. Som färgnyanser på fasaderna och taken skall användas brutna färgnyanser som passar för naturen och miljön. Om inte annat föreskrivs, skall byggnaderna vara på minst 5 meters avstånd från grannarnas gränser.

Den obebyggda delen av tomterna skall bevaras i naturligt, värdat skick. Mellan byggnaderna och stranden skall ett tillräckligt skyddande trädbestånd lämnas. Träd får inte i närheten av byggnadskvarterens strand onödigt fällas och ej heller växtligheten onödigt förstöras. Avfallsvatten behandlas i enlighet med förordningen om hushållsavfallsvatten.

#### Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Ellei toisin ole määrätty, rakennusten tulee olla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennukset ja venavalkamien varastorakennukset tulee olla vähintään 10 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 2.5 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten vesikatteen pinnat eivät saa olla valoa heijastavia. Julkisivujen ja kattojen värisävyinä tulee käyttää luontoon ja ympäristöön sopivia murrettuja värisävyjä. Ellei toisin määrätä tulee rakennusten olla vähintään 5 metrin päässä naapureiden rajoista.

Tonttien rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisessa, huolitussa kunnossa. Rakennuksien ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojaapuusto. Puuta ei saa rakennuskortteleiden rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa talousjätevesiasetuksen mukaisesti.

## Byggnadsordning

Kimitoönns kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.12.2008.

- På en byggplats för fritidsändamål får byggas ett fritidshus, gäststuga 25 m<sup>2</sup>, bastu 25 m<sup>2</sup> och ekonomibyggnader, den totala byggrätten är 240 m<sup>2</sup> våningsyta. Antalet våningar och våningsytan uträknas enligt miljöministeriets anvisningar.

- Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal.
- Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning särskilt beaktas. Byggnad bör placeras så att strandens naturliga profil inte störs och så att avloppsvattenbehandlingen kan lösas.
- På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas. Terrängen bör hållas i naturenligt tillstånd.
- Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara i regel minst 30 meter och golvnivån skall vara minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.
- Bastubyggnaden får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid i regel vara minst 10 meter, dock inte mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten.

Byggnadsordningen har ingen bindande rättsverkan när en stranddetaljplan ska utarbetas eller ändras.

### **Moderfastighetsutredning**

I samband med planarbetet utarbetas ingen moderfastighetsutredning eftersom planen grundar sig på en generalplan med rättsverkningar och på att byggrätt överförs från ett stranddetaljplaneområde till ett annat.

### **Naturinventering**

Våren och sommaren 2023 gjordes en naturinventering i Svartnäs planområde, där de nya byggplatserna anvisas. Enligt sammandraget av naturinventeringen påträffades inga sådana naturvärden som skulle ge anledning till egentliga markanvändningsrekommendationer. När det gäller fladdermöss rekommenderas det att artificiell belysning bara ökas i måttlig omfattning.

Hela naturinventeringen finns som bilaga 4 till beskrivningen.



**Planens baskarta**

Över Svartnäs planeringsområde har en officiell baskarta utarbetats. Den uppfyller kraven på en baskarta enligt markanvändnings- och bygglagen.

**Byggförbud**

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

## 3. Olika skeden i planeringen

---

### 3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startats på markägarnas initiativ.

### 3.2. Deltagande och samarbete

#### Myndighetssamarbete

Om planen begärs behövliga myndighetsutlåtanden i planutkast- och planförslagsskedet.

#### Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i markanvändnings- och bygglagen har utarbetats och daterats 16.3.2023.

#### Intressenter och anhängiggörande samt planutkast

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Tekniska nämnden beslöt att anhängiggöra stranddetaljplanen 18.04.2023 § 53. Att planen gjorts anhängig meddelades intressenterna per brev samt genom en kungörelse 25.04.2023.

Programmet för deltagande och bedömning samt det 16.3.2023 daterade planutkastet har varit framlagda 27.4–30.12.2022 på anslagstavlan i kommundgården och på kommunens webbplats. Inga åsikter inlämnades om planutkastet under framläggningstiden. Utlåtanden om planutkastet inkom från NTM-centralen i Egentliga Finland och från bygg- och miljötillsynsnämnden i Kimitoöns kommun. Utlåtandena finns som bilaga 5 till beskrivningen. Plankonsultens bemötande av utlåtandena finns i bilaga 6 till beskrivningen.

Inför förslagsskedet har smärre ändringar gjorts på plankartan:

- Följande bestämmelse har lagts till på kartan: "Områdets betydelse för fladdermöss ska beaktas i belysningen. Man ska undvika att lägga till onödigt artificiellt ljus."

Den 20.9.2023 daterade planen går vidare till förslagsskedet.

### **Planförslag**

Tillägg 29.2.2024:

Tekniska nämnden i Kimitoön behandlade det 20.9.2023 daterade planförslaget på sitt sammanträde 30.11.2023 § 121.

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 14.12.2023–1.12.2024. Inga anmärkningar lämnades in om planförslaget av intressenterna under framläggningstiden. NTM-centralen i Egentliga Finland gav ett utlåtande om planförslaget. Utlåtandet finns som bilaga 7 till beskrivningen och plankonsultens bemötande av det finns som bilaga 8.

Komplettering 7.5.2024:

Före godkännandebehandlingen har förhandlingar förts mellan kommunen och utarbetaren av planen i april 2024. Utifrån diskussionerna har man kommit fram till att göra följande ändringar i planen:

- Som total byggrätt per byggplats anvisas 200 vy-m<sup>2</sup>.
- Strandlinjen vid byggplats 2 i kvarter RA-1 har minskats något, för att det ska bevaras tillräckligt med sammanhängande fri strand i området.

Den 7.5.2024 omdaterade planen går vidare till behandling i godkännandeskedet.

### **Planen godkänns**

Kimitoöns kommunfullmäktige godkände den 7.5.2024 daterade planen Svartnäs stranddetaljplan och ändring 2 av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna på sitt sammanträde \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.

## 4. Beskrivning av stranddetaljplanen

---

### 4.1. Planens struktur

Två byggplatser för fritidsbostad med egen strand har anvisats i stranddetaljplanen. Genom stranddetaljplanen bildas kvarter 1 för fritidsbostäder samt ett jord- och skogsbruksområde.

Genom ändringen av stranddetaljplanen bildas ett jord- och skogsbruksområde.

#### Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 2,36 hektar. Kvartersområdet för fritidsbostäder är ca 1,28 hektar, och jord- och skogsbruksområdet ca 1,08 hektar. Av jord- och skogsbruksområdet finns 0,34 hektar på planeringsområdet Kortfladaholmarna.

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1).

#### **Våningsytor**

För varje byggplats för fritidsbostad med egen strand har byggrätten 200 vy-m<sup>2</sup> anvisats.

Således uppgår våningsytan till sammanlagt 400 m<sup>2</sup> för hela planområdet.

#### Service

Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 14 kilometers avstånd.

### 4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

Plankartan, planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga (bilaga 3).

#### Kvartersområden

I planen anvisas två byggplatser för fritidsbostad (RA).

### Kvarter 1



Kvartersområde för fritidsbostäder.

På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad, en gästuga, en bastu samt ekonomibyggnader som tjänar områdets användningsändamålet. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 240 vy-m<sup>2</sup>. Gästugans våningsyta får vara högst 25 vy-m<sup>2</sup> och bastuns högst 25 vy-m<sup>2</sup>. Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 240 k-m<sup>2</sup>. Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja saunan enintään 25 k-m<sup>2</sup>.

### Jord- och skogsbruksområden



Jord- och skogsbruksområde.

Maa- ja metsätalousalue.

## 4.3. Stranddetaljplanens förhållande till generalplanen med rättsverkningar

Stranddetaljplanen avviker mycket lite från gällande Dragsfjärds stranddelgeneralplan med rättsverkningar. I generalplanen har en byggplats för fritidsbostad anvisats i området med en total byggrätt på 120 vy-m<sup>2</sup>.

I stranddetaljplanen har byggrätt flyttats till Svartnäs från ändringen av stranddetaljplanen för Kortfladaholmarna, och i och med det har en ny byggplats för fritidsbostad lagts till i området. På motsvarande sätt har en byggplats tagits bort från Kortfladaholmarna och området har anvisats som ett jord- och skogsbruksområde. Som helhet anvisar stranddetaljplanen sammanlagt två byggplatser för Svartnäs.

I kommunen pågår just nu en ändring av stranddelgeneralplanen för Dragsfjärds västra skärgård som utarbetades för ca 20 år sedan, så att den motsvarar gällande lagstiftning och tillgodoser dagens behov. Avsikten är att uppdatera stranddelgeneralplanen så att den är förenlig med andra gällande strandgeneralplaner i kommunen. De byggrätter som anvisats på byggplatserna i stranddelgeneralplanen för Dragsfjärd är betydligt snävare jämfört med kommunens övriga strandgeneralplaner och byggrätterna motsvarar inte heller kommunens gällande byggnadsordning. Enligt kommunens byggnadsordning är byggrätten för en byggplats för fritidsbostad 240 vy-m<sup>2</sup>.

I planändringen har för vardera av de två byggplatserna anvisats 200 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt. Motsvarande byggnadsplatsspecifika byggrätt har tillämpats bland annat i ändringen av stranddetaljplanen för norra delen av Lövön, som utarbetades år 2006 och som ligger

inom Dragsfjärds stranddelgeneralplaneområde. Den plan som nu utarbetats verkställer således en jämlik behandling av markägarna i olika stranddetaljplaner.

#### 4.4. Stranddetaljplanens konsekvenser

##### Konsekvenser för den byggda miljön

###### **Befolkningsstrukturen och -utvecklingen i området**

I planen anvisas två byggplatser för fritidsbostad. Planen bedöms inte ha några betydande konsekvenser för befolkningsutvecklingen i området.

###### **Samhällsstruktur**

Planen har inga särskilda konsekvenser för samhällsstrukturen. Det finns fritidsbebyggelse i omgivningen kring planområdet.

###### **Service**

Planen stöder sig på befintliga tjänster. Den närmaste servicen finns i Kimitoöns centrum på ca 37 kilometers avstånd från Svartnäs planeringsområde.

###### **Trafik**

Planen bedöms inte ha några nämnvärda konsekvenser för trafikvolymen. Riktgivande körförbindelser har anvisats till de nya byggplatserna.

Söder om planområdet, ca 150 meter bort finns hamnen för färjerafiken mellan Svartnäs och Högsåra. Färjan trafikerar från hamnen till Högsåra cirka 10 gånger om dagen. Färjan går inte nattetid.

###### **Byggd kulturmiljö och fornminnen**

Man känner inte till att det inom planeringsområdet skulle finnas fasta fornminnen eller värdefulla objekt i den byggda kulturmiljön.

###### **Rekreation**

Planen har inga betydande konsekvenser för rekreationsområdenas omfattning. I Svartnäsområdet minskar andelen fri strand som lämpar sig för rekreation något, men ökar däremot något på Kortfladaholmarna.

## **Konsekvenser för naturen och naturmiljön**

### **Landskapsstruktur, naturförhållanden**

Våren och sommaren 2023 gjordes en heltäckande naturinventering över Svartnäs och resultaten från den tas i beaktande i planförslagsskedet.

I planområdet finns inga värdefulla landskapsområden av riksintresse eller landskapsintresse. I de allmänna planbestämmelserna har byggandet styrts så att det smälter in i det traditionella skärgårdslandskapet. Den obebyggda delen av byggplatserna ska dessutom vårdas i naturligt tillstånd och trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. På strandbyggplatserna är våningstalet högst I u ½. Planbestämmelserna säkerställer att byggandet enligt planen inte medför skadliga konsekvenser för landskapsstrukturen i området.

### **Grundvatten och mikroklimat**

Området har inte klassificerats som ett grundvattenområde. Planen har inga väsentliga konsekvenser för mikroklimatet.

### **Mark- och berggrund**

Byggbarheten är bra i området.

## **Konsekvenser för klimatet**

Kompletterat 7.5.2024:

Genom planändringen tas en byggplats för fritidsbostad bort från stranddetaljplaneområdet Kortfladaholmarna och läggs en byggplats till i stranddetaljplaneområdet Svartnäs. Således tas 200 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt bort från planområdet Kortfladaholmarna. För vardera av de två byggplatserna i planområdet Svartnäs anvisas 200 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt. I Kimitoöns byggnadsordning är byggrätten för en byggplats för fritidsbostad 240 vy-m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten i områdena ökar genom planändringen, och ökningen i byggandets omfattning ökar klimatutsläppen.

Vid ändringen flyttas byggandet från små holmar till ett område som redan har en fast vägförbindelse. Att en byggplats för fritidsbostad flyttas till ett område med en fast vägförbindelse har ansetts ha positiva effekter för klimatet, eftersom till exempel materialleveranserna och transportererna av arbetsmaskiner under byggnadstiden inte förutsätter särskilda arrangemang sjövägen som orsakar rikligt med utsläpp på det sätt som vore fallet vid transporter

till Kortfladaholmarna. Det blir också möjligt att färdas mellan fritidsbostaden och hemmet med ett enda färdmedel. Båda dessa aspekter bidrar till att minska klimatbelastande utsläpp från farkoster.

I egenskap av ett litet område av holmar är Kortfladaholmarna jämfört med Svartnäs också mer känsliga för väderförhållanden som orsakas av klimatförändringen, såsom höjning av havsvattenståndet och stormar. För byggplatserna på Kortfladaholmarna har inga separata byggnadsytor heller anvisats och därför kan byggnaderna placeras fritt synligt i landskapet eller på platser som är utsatta för väderfenomen. Svartnäsområdet kan anses ha bättre förutsättningar att hantera olika väderfenomen och att anpassa sig till dem, och tack vare trädbeståndet kan man få byggnaderna att smälta in i landskapet. I de allmänna bestämmelserna i planen har även getts en bestämmelse om den rekommenderade lägsta bygghöjden, under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte får placeras. Även detta är en del av beredskapen inför allt extremare väderförhållanden.

I planen ges bestämmelser om byggnadernas fasadmaterial. Byggnaderna ska ha träbeklädnad. En fasad i trä kan fungera som ett långvarigt kolförråd. Dessutom har planen en bestämmelse om att den obebyggda delen av en byggplats ska vårdas i naturligt tillstånd och att trädbestånd som är betydande för landskapet ska bevaras på byggplatserna. Dessutom gäller en bestämmelse om tillstånd för miljöåtgärder, som innebär att jordbyggnadsarbete, trädfällning och liknande åtgärder är tillståndspliktiga. Med hjälp av bestämmelserna kan man försäkra sig om att trädbeståndet bevaras både på byggplatserna på Svartnäs och på jord- och skogsbruksområdena på Svartnäs och Kortfladaholmen. Trädbeståndet och de växtbestånd som bevaras fungerar som kolsänkor på byggplatserna och på jord- och skogsbruksområdena.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planen har inga direkta ekonomiska konsekvenser för andra än markägarna.



# 5. Genomförandet av stranddetaljplanen

---

## 5.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av stranddetaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

## 5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan starta när stranddetaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse. Markägarna ansvarar för genomförandet av stranddetaljplanen på de markområden de äger.

## 5.3. Uppföljning av genomförandet

Kimitoöns kommun ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo ~~20.9.2023~~ 7.5.2024

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ing. YKS 742